

賃貸管理会計のススメ

筆者



中島 結実
依田(石井)公認
会計士税理士事務
所 IT経営支援
室サプリーダー
中央大学商学部会
計学科卒。宅地建
物取引主任。セイ
コーエプソン(株)
にて教育・企画担
当として活躍。その
後、現職。現在は、
複数の不動産業ク
ライアントに、経
理・会計処理の指
導のみならず、I
T導入支援および
業務標準化コンサル
ティングを実施。

自社の利益と「保全」金を別

みなさん、お金には色があるのをご存じですか。

「お金には色がないのが常識。何に使ってもお金はお金」と、おしかりを受けそうですが、でもそのお金、賃貸管理業の場合、「何に使ってもいい」とはならず、それぞれ意味が違い、色があります。

同じ家賃ひとつとっても、「売上」や「預り金」などに分かれます。

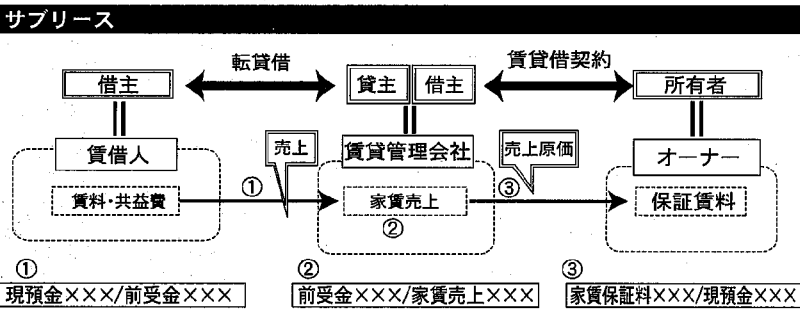
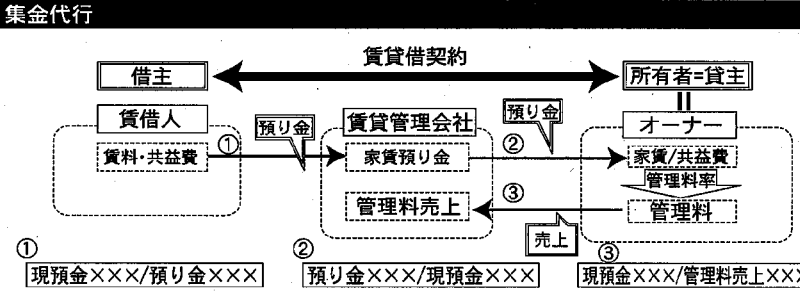
特に家賃等の「預り金」は、オーナーに送金をするまで預かる、自社で保管する「敷金」は入居者が退去するまで預かる、つまり「保全」しなければならぬお金となります。

例えば管理戸数は2000件、平均家賃は6万円として、1カ月1億2000万円、12カ月たてば、14億4000万円が会社の通帳に入ってきます。どのお金が自社の利益で、どのお金を「保全」するのかどうか、はっきり区別しておけば、国土交通省で検討している「賃貸不動産管理に関する制度」にも対応できるであろうと考えておられます。

今回は、このお金の「保全」という概念も含め、家賃・共益費・駐車場更新料・更新手数料
退去後の未収金(リフォーム代・家賃・敷金等の精算後の未収金)
〈定時入金〉

③金には色あれど、されど思う人は少なし

《管理形態別送金区分の考え方(事例)》



管理委託の形態や契約内容次第で家賃は「売上」や「預り金」に変化

〈隔月入金〉
水道料・町内会費

右記以外にもたくさんあるかと思いますが、これらの入金は、①②④のフィルターで分類していきます。

- ①管理委託の形態で分けるもの
- ②自社の売上として分けるもの
- ③自社で預かるものとして分けるもの
- ④自社が立て替えて払うもの

フィルターによって、時分類された預り金と経

費と売上を相殺した結果を支払うものです。

① 預ったものを支払う

② 原価を支払う

③ 売上を徴収

④ 経費を徴収

⑤ 立て替えた家賃を徴収(業者へ出金)

⑥ 経費を支払う

⑦ 預り金を支払う

入金にしる出金にして、ひとつの賃料の項目が、その取引の内容によって、フィルターで分類され、売上になったり預り金になったり、変化します。その取引の流れによって、項目は変化します。

一例を挙げてみます。

図のように、同じ家賃が管理委託の形態によって異なることを示しています。

上段の集金代行の賃貸

借契約は、オーナーが賃

貸人で、入居者が賃借人

となります。賃貸管理会

社は、家賃を代行で集金

して、オーナーへ家賃の

送金を行うことで、報酬

として管理料を徴収して

おります。

したがって、賃借対照

表の「預り金」勘定にお

いて入金した家賃が、全

額送金時になくなるよう

に管理し、一方、管理料

を損益計算書の売上に計

上します。

下段のサブリースは、

オーナーと賃貸管理会社

の間で賃貸借契約(転賃

承諾)を結び、その期間

中、賃料すなわち保証賃

料を支払います。

一方、賃貸管理会社が

賃主となって、入居者で

ある借主と、賃貸契約

(転賃借)を結び、賃借

人から家賃が入れば、売

上となります。

したがって、損益計算

書で、入居者からの家賃

を売上とし、オーナーへ

の支払いを売上原価とし

て計上します。

そして、この管理委託

の形態に当てはまらない

契約内容であれば、さら

に、家賃として入金され

たお金は色を変えていき

ます。

つまり、家賃の項目ひ

とつとつでも、管理委託

の形態の種類と契約によ

る処理の方法が異なるこ

とのお金の色が変わり、これ

が他の項目についても同

様に多種類の組み合わせ

で増えていくのであり、

どんどん複雑になること

が、お分かりになるかと

思います。

これが賃貸の利益が簡

単に出ない大きな理由の

一つとなっており、自分

のお金と「預り金」が見え

なくなっているのです。

お金の色の管理は、自社

の利益とお金の管理につ

ながります。

毎回繰り返すにになりま

すが、業務効率と正確な

利益と「預り金」の管理

をするためには、シンプ

ルな管理形態が、どうし

ても必須となり、この

「お金の色の管理」を制

することが、今後の賃貸

管理業を制するといっ

ても過言ではないと思っ

ております。